PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf
2 Marché de la revente
4 Tendances économiques
6 Resumé des previsions

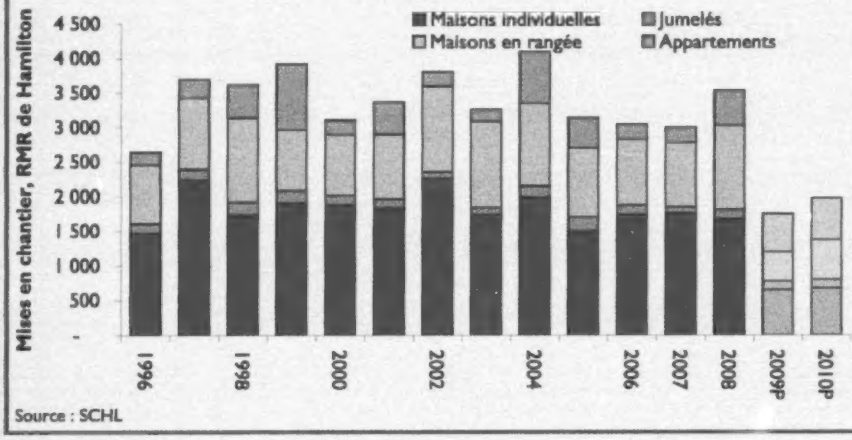
Marché du neuf

Remontée des mises en chantier d'habitations en 2010

La construction résidentielle devrait reprendre en 2010, au même rythme que l'activité économique. On prévoit que les mises en chantier augmenteront de 13 % l'an prochain pour se chiffrer à 1 975. Toutefois, la répartition des types d'habitations va changer, car la proportion des maisons individuelles qui seront commencées fléchira au cours des prochaines années. À la place, on construira davantage d'immeubles d'appartements et d'autres habitations plus petites et de faible hauteur, notamment des logements en copropriété et des maisons en rangée en propriété absolue. Les acheteurs affichent déjà une nette préférence pour des habitations plus petites. Cette

Figure 1

Hausse des mises en chantier d'habitations prévue en 2010 à Hamilton



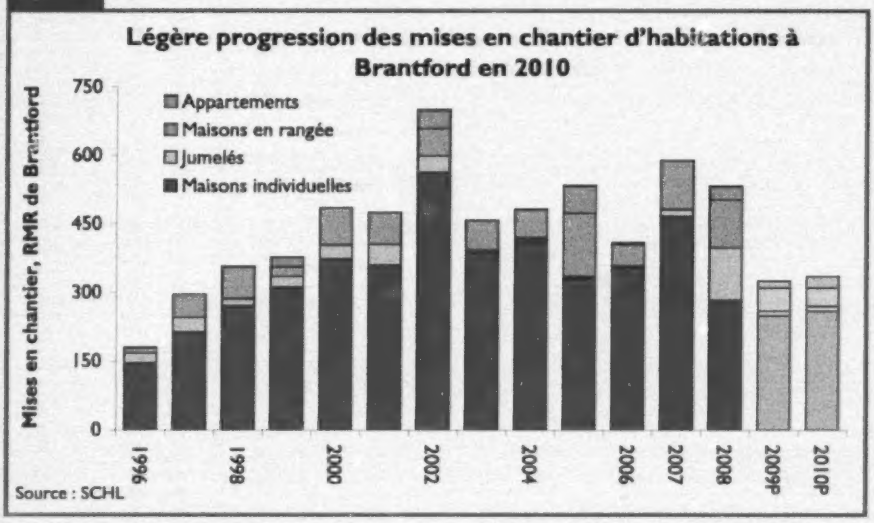
Source : SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



tendance est conforme aux données démographiques qui semblent indiquer que la taille des familles et le nombre des ménages continueront de diminuer. À l'heure actuelle, moins de la moitié des mises en chantier se rapportent à des maisons individuelles, et cette tendance va s'accentuer dans un proche avenir. De plus, dans certains secteurs, les terrains susceptibles d'accueillir des maisons individuelles se raréfient. On s'attend donc à ce que les constructeurs fassent un usage plus intensif des terrains disponibles. Par exemple, on prévoit un accroissement des bâtiments construits sur des terrains intercalaires situés dans d'anciens quartiers, comme Hamilton Mountain, où certaines zones scolaires sont déjà en train d'être converties en terrains à bâtir. Dans ce secteur, bon nombre des enfants ont vieilli et ont déménagé ailleurs. De plus, moins d'écoles seront nécessaires en raison du faible taux de fécondité. Par contre, dans les secteurs où l'on aménage encore de nouveaux lotissements, notamment ceux d'Ancaster et de Glanbrook, il faut construire des écoles et d'autres infrastructures pour répondre aux besoins des résidents.

La diminution du nombre des habitations en construction porte à croire que, cette année, les constructeurs s'efforcent d'achever des travaux en cours afin de réduire leur stock de logements. En 2010, le nombre des mises en chantier correspondra donc à la demande d'habitations neuves, puisque la nécessité de vendre les logements achevés n'aura pas une grande incidence sur celui-ci.

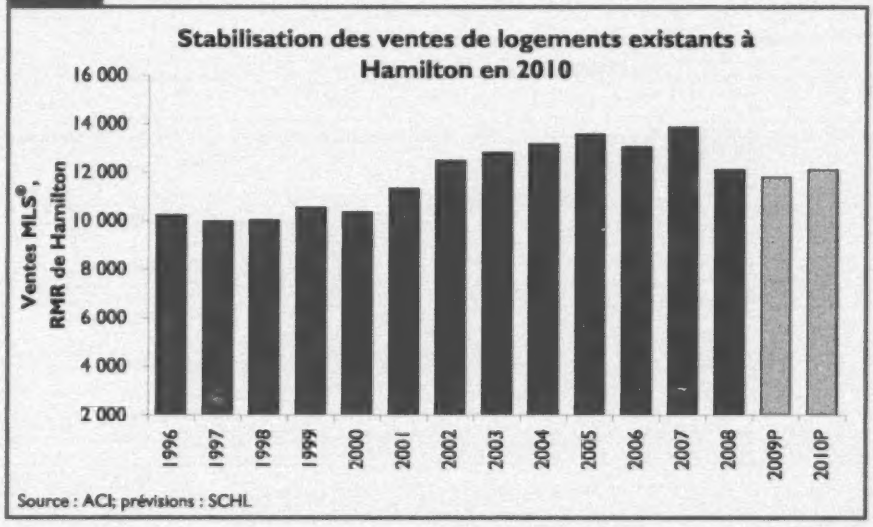
À Brantford, le nombre des habitations commencées avait reculé du quart à la fin du troisième trimestre de 2009. Presque tous les types de logements ont connu une baisse, particulièrement au deuxième trimestre. On s'attend à une modeste reprise en 2010, et les mises en chantier devraient progresser de 3 %. Les maisons individuelles constituent le principal type d'habitation que l'on construit à Brantford et, à l'avenir, elles continueront d'occuper une place importante sur le marché du neuf.

Marché de la revente

Redressement rapide du marché de la revente

Pour l'ensemble de l'année, les ventes totales devraient fléchir de 2,6 % seulement pour se chiffrer à 11 800. Encore une fois cette année, le marché de la revente a continué d'afficher de meilleurs résultats à Hamilton que dans la plupart des autres agglomérations de la province. Bien que la faiblesse de l'emploi ait eu des répercussions sur les ventes

Figure 3



de logements durant les premiers mois de l'année, celles d'habitations existantes ont repris rapidement.

Cette année, de bas taux hypothécaires et une légère hausse du revenu des ménages ont contribué à soutenir et à améliorer l'abordabilité des logements à Hamilton. Bien que le prix moyen des habitations existantes ait continué de monter pour atteindre un niveau sans précédent, les versements hypothécaires étaient raisonnables à Hamilton, et la situation devrait être la même l'an prochain. En 2010, il faudra disposer d'un revenu moyen de 52 000 $ pour rembourser un prêt hypothécaire s'appliquant à une habitation qui devrait se vendre 302 000 $ en moyenne. Le revenu moyen réel des ménages, qu'ils soient propriétaires ou locataires, devrait s'accroître de 1,9 % pour atteindre 89 500 $. À Hamilton, les revenus réels sont donc beaucoup plus élevés que le revenu nécessaire pour posséder une habitation.

Même si l'abordabilité des logements constitue l'un des indices d'une augmentation des ventes l'an prochain, on s'attend à ce que le marché progresse à un rythme plus modéré étant donné qu'un certain nombre de ménages susceptibles d'acquérir une habitation l'an prochain ont décidé de le faire cette année. La faiblesse des taux hypothécaires cette année et les craintes des consommateurs de voir les prix monter ont incité de nombreux ménages à acheter une habitation plus tôt que prévu. Cependant, une sécurité d'emploi accrue en 2010 entraînera une autre vague d'accession à la propriété. L'an prochain, les ventes MLS® devraient augmenter de 2,5 % et dépasser légèrement les 12 000. On s'attend à ce qu'une plus grande partie des ventes ait lieu à Hamilton Mountain et à Burlington. Toutefois, l'activité totale sur le marché de la revente, soit le nombre des ventes conclues par rapport au nombre des inscriptions, demeurera forte. La plupart des ménages qui cherchent à vendre leur habitation réussiront à le faire d'ici la fin de 2010.

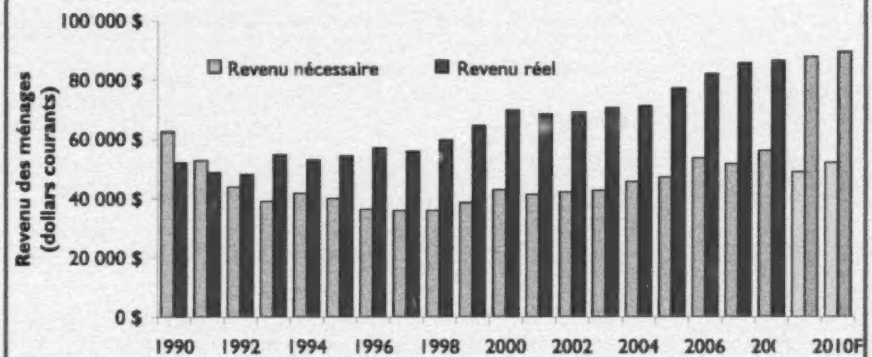
Les inscriptions devraient également augmenter parce que les propriétaires profiteront de la majoration du prix des habitations durant la dernière partie de 2009. Des retraités et des baby-boomers chercheront à mettre leur maison en vente cette année. En 2010, on s'attend à ce que le prix moyen monte de 4 % dans la RMR pour s'établir à 302 000 $.

Un certain nombre de facteurs influent sur le prix que l'on prévoit pour l'année prochaine, et le pourcentage d'augmentation variera d'un sous-marché à l'autre. En effet, les prix continueront de grimper dans la fourchette de 450 000 $ à 475 000 $, et ce, pour les maisons individuelles situées à Burlington et à Ancaster, et ils dépasseront largement les 500 000 $ à Flamborough, où les habitations bâties sur demande occupent une place plus importante. Par contre, le prix moyen demeurera inférieur à 200 000 $ dans le centre et l'est de l'ancienne ville de Hamilton. En outre, la progression des mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements en copropriété au cours des dernières années fera en sorte que l'offre de logements de ce type, à bas prix, sera plus abondante sur le marché de la revente. Par conséquent, pour l'ensemble de ce marché, la hausse des prix dépendra en partie des types d'habitations que les acheteurs choisiront.

À Brantford, les ventes de logements existants ont diminué de 18 % au cours des huit premiers mois de 2009. Pour l'année entière, elles devraient reculer de 14 % et tomber à 1 800. En 2010, les ventes continueront de subir les contrecoups d'une reprise économique anémique et elles fléchiront de 8 %.

Figure 4

Écart entre le revenu nécessaire et le revenu réel



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

Nota : Le revenu des propriétaires ou des locataires est inclus dans le calcul du revenu réel. Le revenu nécessaire est calculé en fonction d'une mise de fonds de 10 %, d'une période d'amortissement de 25 ans et d'un taux hypothécaire fixe à 5 ans.

Étant donné la faiblesse de l'emploi à Brantford, il faudra peut-être attendre un certain temps avant que les ventes d'habitations reprennent. Le prix moyen devrait monter modérément de 2,3 % en 2010 pour s'établir à 220 000 $.

Tendances économiques

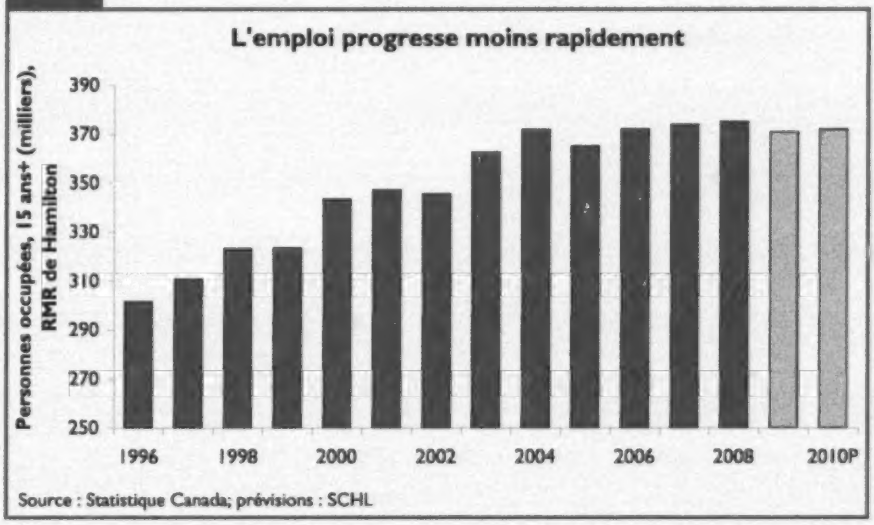
Diminution du taux de chômage prévue en 2010

En 2009, la conjoncture économique à Hamilton s'est fait sentir sur le marché de l'habitation, particulièrement sur celui du neuf. Cependant, tandis que l'on constatait un affaiblissement de la croissance dans le secteur manufacturier, l'emploi est demeuré élevé dans le secteur des services. Constitué de divers domaines, comme les finances et l'assurance, l'immobilier, l'éducation ainsi que les soins de santé et l'aide sociale, ce secteur représente actuellement plus des trois quarts des emplois qui existent à Hamilton et il a progressé graduellement au cours des deux dernières décennies. Les emplois dans les domaines scientifiques, notamment la biotechnologie et les soins de santé, devraient accélérer la croissance économique.

Comme l'économie progressera tout au long de l'année 2010, l'accroissement de l'emploi s'amplifiera, et le taux de chômage tombera à 7,9 %. Cette année, la rémunération hebdomadaire moyenne continuera de monter au même rythme que l'inflation, soit de 1,5 %. En 2010, elle devrait augmenter de 1,9 %, parallèlement à l'amélioration de l'économie.

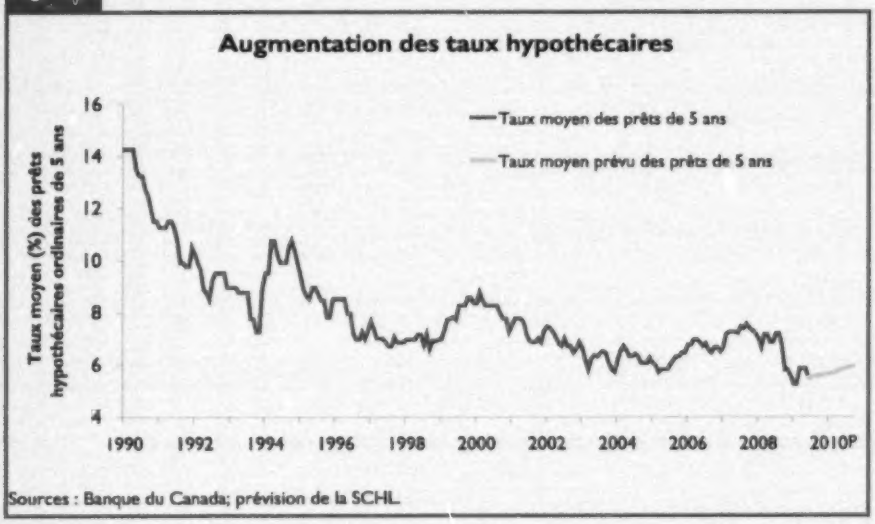
À Brantford, le taux de chômage a dépassé les 13 % cette année. Les emplois sont concentrés dans le secteur manufacturier, et la contraction de la demande de biens de consommation observée cette année, à l'échelle mondiale, a restreint la production dans les usines de la région. Dans une petite agglomération comme celle de Brantford, le chômage a tendance à avoir des répercussions plus importantes sur l'économie en général. On s'attend à ce que la reprise économique, prévue en 2010, soit lente, même si l'on prévoit une certaine amélioration de l'emploi qui fera descendre le taux de chômage à 11,5 %.

Figure 5



Source : Statistique Canada; prévisions : SCHL

Figure 6



Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Resumé des prévisions
RMR de Hamilton
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	13 059	13 866	12 110	11 800	-2,6	12 100	2,5
Inscriptions nouvelles MLS®	18 414	18 988	19 711	19 200	-2,6	19 600	2,1
Prix moyens MLS® ($)	248 754	268 857	280 790	290 000	3,3	302 000	4,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 741	1 761	1 675	650	-61,2	675	3,8
Logements collectifs	1 302	1 243	1 854	1 445	-22,1	1 475	2,1
Jumelés	138	94	132	45	-65,9	50	11,1
Maisons en rangée	948	922	1 224	975	-20,3	1 000	2,6
Appartements	216	227	498	425	-14,7	425	0,0
Tous types de logement confondus	3 043	3 004	3 529	1 750	-50,4	1 975	12,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	392 305	365 357	404 532	400 000	-1,1	422 000	5,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5,5	4,5	3,1	-3,8	-	-2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,3	3,5	3,2	3,4	0,2	3,5	0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	796	824	836	850	-	865	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	371 900	374 000	375 000	371 000	-1,1	372 000	0,3
Croissance de l'emploi (%)	1,8	0,6	0,1	-2,4	-	0,1	-
Taux de chômage (%)	5,9	6,0	6,2	8,4	-	7,9	-
Migration nette [1]	3 441	3 962	3 800	3 700	-2,6	3 850	4,1

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

Resumé des prévisions
RMR de Brantford
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 139	2 305	2 097	1 800	-14,2	1 650	-8,3
Inscriptions nouvelles MLS®	3 287	3 451	3 668	3 600	-1,9	3 675	2,1
Prix moyens MLS® ($)	198 716	209 151	218 890	215 000	-1,8	220 000	2,3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	357	466	283	250	-11,7	260	4,0
Logements collectifs	52	123	149	85	-43,0	105	23,5
Jumelés	2	16	4	5	25,0	5	0,0
Maisons en rangée	47	107	116	65	-44,0	80	23,1
Appartements	3	0	29	15	-48,3	20	33,3
Tous types de logement confondus	409	589	432	325	-24,8	335	3,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	190 810	222 900	253 849	240 000	-5,5	252 000	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,7	2,6	3,5	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,3	2,9	2,4	2,2	-0,2	2,0	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	712	749	752	760	-	770	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	-2,67	3,83	-0,20
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	-1,51	5,75	0,20
Nombre annuel d'emplois	50 600	51 100	51 800	50 600	-2,3	50 000	-1,2
Croissance de l'emploi (%)	2,0	1,0	1,4	-2,3	-	-1,2	-
Taux de chômage (%)	6,3	6,2	6,3	9,2	-	9,1	-
Migration nette (Ont) [1]	83 561	85 809	87 805	88 600	0,9	95 000	7,2

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

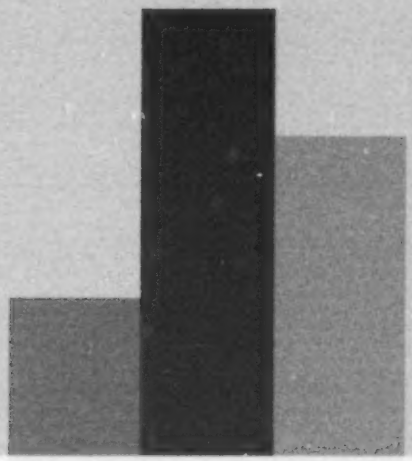
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64305_2009_B02